

капіталу.

3. Залучення зовнішнього інвестора з його капіталом надає можливість кредитувати підвищені витрати, які несе підприємство сфери ЖКГ в перший період регулювання, коли нормативний темп зростання тарифів не може забезпечити покриття поточних інвестиційних витрат, і потрібно дотувати інвестиційну та поточну діяльність.

4. У другому періоді регулювання річний темп зростання тарифів дозволяє отримувати додатковий дохід і відшкодувати витрати по тарифокомпенсації дотацій.

5. У третьому періоді регулювання темп щорічного зростання тарифів може знижуватися до рівня, що дозволяє власникам капіталу отримати заплановані розміри економічної ренти.

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РЕФОРМИ ТСББ В УКРАЇНІ

М. П. ПАВИЦКАЯ, студ.

*Харківський національний університет міського господарства
імені О. М. Бекетова, м. Харків*

Житлово-комунальне господарство (ЖКГ) є дуже важливою і водночас дуже складною галуззю невиробничої сфери економіки та соціальної сфери будь-якої країни, яка істотно впливає на розвиток економічних відносин та соціальне самопочуття населення держави. Воно покликано безперебійно задовольняти першочергові потреби населення. Але сучасний стан житлово-комунального комплексу України не відповідає покладеним на нього зобов'язанням. Тому, одним з найважливішим питанням соціальної та економічної політики країни є питання реформування ЖКГ.

11 червня 2009 року прийнято Закон України «Про Загальнодержавну програму Реформування и розвитку житлово-комунального господарства на 2009-2014 роки». Метою програми є виконання заходів щодо підвищення ефективності та надійності функціонування житлово-комунального господарства, забезпечення сталого розвитку і задоволення потреб населення в житлово-комунальних послугах, що відповідають встановленим нормативам та національним стандартам. В рамках цієї програми був затверджений проект ліквідації ЖЕКів та створення ТСББ (товариств

співвласників багатоквартирних будинків), який внесли до парламента 15 серпня 2012 року.

Згідно Закону України, ТСББ (товариство співвласників багатоквартирного будинку) – це юридична особа, створена власниками квартир та (або) нежитлових приміщень багатоквартирного будинку для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання та використання спільного майна. [1] Таким чином, держава передає функції з експлуатації та управління багатоповерховими будинками об'єднанням співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). У законі також передбачено, що в одному багатоквартирному будинку може бути створене тільки одне об'єднання. Саме воно має здійснювати управління будинком – зокрема наймати підрядників і укладати договори з постачальниками комунальних послуг.

Така форма організації обслуговування багатоквартирних будинків не є новою, в її основу покладено відому модель розвинених країн - кондомініум, який використовується для багатоповерхівок і котеджних містечок середнього класу в усьому світі.

Перевагами такої форми обслуговування будинків є те, що співвласники самостійно формують свій бюджет, визначають внески на утримання будинку, самостійно обирають керуючого цим ТСББ, підрядчиків, які надають послугу по обслуговуванню цього будинку, і таким чином впливають на якість наданих послуг.

Одним із важливих позитивних моментів є те, що для створення ТСББ старий власник будинку (ЖЕК) повинен прийняти участь в капітальному ремонті будинку перед тим, як переводити його на ТСББ. Але цей пункт передбачає, що кошти на капітальний ремонт повинні виділятися з місцевого державного бюджету, яких завжди бракує, і як наслідок, він лише гальмує перехід на ТСББ. Та це не єдиний фактор стримування цієї реформи. Як зазначають деякі експерти з цього питання в законі про ТСББ, теоретично проголошено механізм скликання установчих зборів, але він виявився малоефективним і, більш того, практично не діє при впровадженні його в українську реальність. Теоретично спосіб створення ТСББ на законодавчому рівні продуманий і є обґрунтованим з погляду логіки, однак практика його створення показала, що не був врахований менталітет населення країни, що сформувався у більшості нашого населення ще за часів Радянського Союзу, і це дуже ускладнює процес створення ТСББ. [2, с. 103]

І тому, якщо програмою було заплановано до 1 січня 2015 року, створити ТСББ в 70% житлового фонду, а наявність керуючих компаній (замість ЖЕКів) - в 80% будинків, то замість 45,5 тис. ТСББ народилося лише 16,5 тис., що складає лише 25% житлового фонду. [3]

Однак слід зауважити, що ТСББ або кондомініуми, як їх прийнято називати в світовій практиці, успішно функціонують в інших країнах. Як, наприклад, в США лише 5% квартир знаходяться на обслуговуванні у держави, а в Австрії створення кондомініумів обов'язкове. [4]

Тому, створення ТСББ є необхідним та прогресивним кроком, але механізм управління та організації потребує ще доопрацювання та удосконалення. Необхідно врахувати недоліки, які були допущені, використати досвід зарубіжних країн та, враховуючи місцевий менталітет, створити дієвий механізм функціонування ТСББ.

Література

1. Закон України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" від 14.05.2015р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу - <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14/print1479133714192152>
2. Боталова Н. П., Шульга Л. О. До питання про реформування підприємств житлово-комунального господарства України // ДонДУУ" Менеджмент", – № 1(67), 2014 г. – С. 101-105.
3. Сергиенко А. Проект жилищно-комунального крепостничества // ZN,UA, от 16.02. 2016: [Електронний ресурс]. – Режим доступу - http://gazeta.zn.ua/energy_market/proekt-zhilischno-kommunalnogo-krepostnichestva-_html
4. Что такое ОСМД // Мариупольский городской совет: [Електронний ресурс]. – Режим доступу <http://marsovet.org.ua/articles/show/article/247>